كراسة
الشروط العامة
للمُناقصة العامة

لاختيار مقاول لتنفيذ مشـــروع الجمعية بإدارة الكتوبر = حدائق الكتوبر
(٦ عمارات سكنية) أرقام (٤٠/٤١/٤٢/٤٣/٤٤/٤٥/١٢) بإجمالي
عدد ١٤٤ وحدة سكنية على مساحة ٢,٥٢ فدان
بمدينة السادس من اكتوبر = الجيزة

طبقا لأحكام قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة
رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨م

ثمن الكراسة ٣٠٠٠ جنيه
فقط وقدره ثلاثة آلاف جنيه مصري لا غير

تُباع الكراسة
٧ شارع سليمان الحلبي شقة ١٠ = التوفيقية = وسط البلد = القاهرة
وبمقر الاتحاد التعاوني الاسكاني المركزي بالمحور المركزي = ٤٨ شارع
مصر = بجوار مدينة الثقافة والعلوم = مدينة السادس من اكتوبر =
الجيزة

أولاً: تعاريف وتفسيرات:

في كراسة الشروط (كما مُعرف هنا) تكون للكلمات والمُصطلحات الواردة فيما يلي المعاني المذكورة قرين كل منها بكراسة الشروط والمواصفات:

المالك: (أو صاحب العمل)	هو الجمعية المشتركة للبناء والاسكان بمشروع لؤلؤة اكتوبر ومقرها ٧ شارع سليمان الحلبي شقة ١٠ – التوفيقية – وسط البلد – القاهرة
المشروع: (الأعمال)	إنشاء ٦ عمارات سكنية (بدروم وارضي و٥ اداور متكررة) تمثل ١٤٤ وحدة سكنية، ويشمل فئات جميع بنود الاعمال يلتزم المقاول بتنفيذها من توريد كافة المواد والمهمات والتركيب والمصنعية وكل ما يلزم لإتمام تنفيذ المشروع طبقاً للشروط والمواصفات والكميات.
موقع المشروع:	الأرض المخصصة للمالك من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان بمنطقة التعاونيات (لؤلؤة اكتوبر) حدائق اكتوبر – مدينة السادس من اكتوبر – محافظة الجيزة بمساحة نحو ٢,٥٢ فدان والتى سيقام عليها المشروع .
السلطة المُختصة:	الاتحاد التعاونى الاسكانى المركزى.
العطاء:	يقصد به العرض الفنى والمالى المُقدم من المُقاول لتنفيذ وإتمام المشروع طبقا لما تضمنته هذه الكراسة، وما تم قبوله فنيا وماليا بموجب أمر الإسناد ، وجدول مُعاملات عناصر التكلفة الخاص بالمشروع، وشروط العقد الذى سيوقع بين المُقاول والمالك.
صاحب العطاء: (المُقاول)	الشخص الطبيعي أوالاعتباري (الشركة) الذي يتقدم للاشتراك بالمُناقصة العامة التى قام المالك بطرحها لتنفيذ المشروع محل هذه المُناقصة العامة.
مهندس المقاول :	هو المهندس الذى يعينه المقاول لتنفيذ الاعمال ويعتبر ممثلا للمقاول بموقع المشروع ويشترط موافقة الاستشارى والمالك عليه.
وثيقة العقد:	يقصد بها الوثيقة التي يثبت فيها إتمام التعاقد بين المالك وصاحب العطاء الذى سوف يصدر امر الاسناد له والمعتمد من الاتحاد التعاونى الاسكانى المركزى.
مُستندات العقد:	يقصد به وثيقة العقد والشروط العامة للعقد والموصفات الفنية والرسومات وقوائم الكميات المسعرة والعطاء المُقدم من المُقاول وأمر الإسناد وجميع المستندات الاخرى التي ينص عنها صراحة في أمر الإسناد أو في وثيقة العقد أنها جزء من العقد.
قيمة العقد:	تعني القيمة المدونة في العقد الموقع بين المالك والمقاول والمعتمد من السلطة المختصة.
أمر الإسناد:	يقصد به الخطاب الموجة من المالك إلي المُقاول لاخطاره بقبول عطائه وطلب سداد التأمين النهائي .
الاستشارى:	هو المكتب الاستشارى (المكتب الهندسى الاستشارى G.M م.أ/ جرجس ملاك فرج) ومقره ٥٢ ب يوسف عباس – مدينة نصر – القاهرة .
ممثل المالك:	الشخص او الأشخاص الطبيعية الذين يعينهم المالك لتنفيذ المهام والواجبات التى يحددها المالك لأى منهم .
المواصفات الفنية:	هى المواصفات الفنية للأعمال المتضمنة جدول مواصفات وكميات عناصر ومكونات ومدخلات المشروع وأي تعديلات أوإضافات تتم عليها بموجب هذه الشروط أو تلك التي يقدمها المُقاول ويعتمدها الاستشاري والمالك.
قوائم المواصفات والكميات:	هى قوائم المواصفات والكميات للمواد وكافة مدخلات المشروع التي تكون جزءاً من العطاء وتم استيفائها وتسعيرها بواسطة المُقاول عند تقديم العطاء.

مادة (١): الشروط العامة:

١. **مُسمي المشروع:** إنشاء ٦ عمارات سكنية (بدروم وأرضي و٥ اداور متكررة) بإجمالي ٤٤ وحدة سكنية – لؤلؤة اكتوبر – حدائق اكتوبر – محافظة الجيزة.
٢. **مكان التنفيذ:** قطعة ارض فرعية ١٢/٧ بمشروع الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالقطعة رقم ٤٠ : ٤٥ بمدينة حدائق اكتوبر – السادس من اكتوبر – محافظة الجيزة.
٣. **طريق التعاقد:** مناقصة عامة .
٤. **مدة التنفيذ:** ٣٦ شهر تبدأ من تاريخ استلام المُقاول لموقع المشروع .
٥. **التعاقد:** طبقاً لأحكام القانون رقم ١٨٢ سنة ٢٠١٨، وقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقوانين المصرية ذات الصلة.
٦. **ثمن شراء كراسة الشروط والمواصفات:** ٣٠٠٠ ثلاثة آلاف جنيه).
٧. **قيمة التأمين الابتدائي:** (١٥٠٠٠٠٠٠,٠ جنيه) مليون وخمسمائة الف جنيها.
٨. **طريقة سداد التأمين الابتدائي:** طبقاً لنص المادة ٣١ من اللائحة التنفيذية لقانون ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ (بإحدى وسائل الدفع الالكتروني أو بموجب خطاب ضمان بنكي غير مقيد بشروط وصادر من أحد المصارف المحلية المُعتمدة) ، وسارى لمدة ٩٠ يوم على الاقل من تاريخ جلسة فض المظاريف الفنية .
٩. **قيمة التأمين النهائي:** بنسبة ٥٪ من قيمة العقد طبقاً لنص المادة ٨١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ .
١٠. **طريقة سداد التأمين النهائي:** (بإحدى وسائل الدفع الالكتروني أو بموجب خطاب ضمان بنكي غير مقيد بشروط وصادر من أحد المصارف المحلية المعتمدة) طبقاً لنص المادة ٨٢ من اللائحة التنفيذية لقانون ١٨٢ لسنة ٢٠١٨.
١١. **مكان انعقاد الجلسات:** ٧ شارع سليمان الحلبى شقة ١٠ – التوفيقية – وسط البلد – القاهرة
١٢. **البرنامج الزمنى المُقترح لاجراءات الطرح:**

الاجراء	التاريخ	مكان انعقاد الجلسات
١- الإعلان عن العملية		تعقد جلسات فتح المظاريف الفنية والمالية بمقر الجمعية المُحدد بكراسة الشروط والمواصفات.
٢- جلسة فتح المظاريف الفنية		
٣- البت الفني		
٤- جلسة فتح المظاريف المالية		
٥- البت المالي		
٦-إخطار المقاول بالترسية	بعد إنقضاء مُدة سبعة أيام من إعلان نتيجة البت المالي	
٧- تاريخ الإسناد المتوقع	بعد سداد التأمين النهائى واستلام الموقع خالي من الموانع	

١٣. أسلوب التقييم: (مقبول – مرفوض) .
١٤. **موقف الضرائب:** الأسعار تشمل كافة الضرائب ومنها ضريبة القيمة المضافة، وكذلك كافة الرسوم المقررة.
١٥. **مدة سريان العطاءات:** ٩٠ يوم على الاقل من تاريخ فتح المظاريف الفنية.
١٦. **توقيت تقديم الشكاوى:** خلال ٧ أيام تبدأ من اليوم التالى لإخطار صاحب العطاء بقرار السلطة المُختصة بالبت الفني والبت المالي.
١٧. **أسلوب السداد:** بموجب مستخلصات.
١٨. الاعتمادات المالية المخصصة لتنفيذ المشروع متوفرة.
١٩. تحصيل نسبة ٠,٠٠١ (واحد في الألف) من قيمة الإسناد للمقاول لصالح مبادرة حياة كريمة ويحصل نسبة ١٪ (واحد في المائة) من قيمة المُستخلصات لصالح صندوق تحيا مصر.

مادة (٣): التنازل عن العقد:

- لا يجوز للمقاول أن يتنازل كليا أو جزئيا عن العقد أوعن المبالغ المستحقة له كليا أو جزئيا وكذلك لا يجوز له أن يتنازل عن تلك المبالغ لأحد البنوك

- **مادة (٤): حظر التقدم بأكثر من عطاء:**

يحق للمالك استبعاد العطاءات وايلولة التأمين المؤقت له في حالة تقدم صاحب العطاء بالذات أوالشراكة مع الغير بأكثر من عطاء لعملية واحدة ما لم يكن المتقدم شريكاً معه بحصة لا تسمح له بالتأثير في اتخاذ قرار ذي صلة بالعطاء أو تحميل صاحب العطاء بأي خسارة تلحق بها وايلولة التأمين النهائي له إذا ثبت المخالفة بعد التعاقد.

مادة (٥): طريقة وآلية الترسية:

تستبعد العطاءات غير المُطابقة للشروط والمواصفات المُعلن عنها، كما يتم إرساء المناقصة على صاحب العطاء الأفضل شروطاً والأقل سعراً بعد توحيد أسس المُقارنة بين العطاءات من جميع النواحي الفنية والمالية وإذا تبين للجنة البت أن العطاء الأقل سعرا مُنخفض إنخفاضا غير عادى مُقارنة بالعطاءات الأخرى والقيمة التقديرية وجب عليها طلب تفاصيل العطاء المُقدم كتابة فإذا تبين لها من دراسة ما تقدم من تفاصيل ومعلومات أن العرض المُقدم منه ما يزال يثير الريبة ويتعذر التنفيذ به توصى اللجنة بإستبعاده ويتعين أن توثق اللجنة كل ما يتخذ من إجراءات أدت الى ذلك وترفع اللجنة محضرها متضمنا قراراتها وتوصياتها للسلطة المُختصة للاعتماد أو لتقرير ما تراه طبقا للماده (٣٥) من القانون ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ـــة.

مادة (٦): الاستشاري ومُمثله:

- تتمثل واجبات ومسئوليات الاستشاري على النحو الموضح بالمادة (٦) من كراسة الشروط والمواصفات الفنية للاعمال الاستشارية للمشروع ، وعقد تقديم الخدمات الاستشارية الهندسية الموقع بين المالك والمكتب الاستشاري والمعتمد من السلطة المُختصة فى٢٠٢٣/٩/٦، مع الأخذ في الاعتبار ما يلي:
  - لا يقوم الاستشاري بإعطاء أية تعليمات بعمل أي تعديل يسبب تأخيرا أو/ وتغييرا في سعر العقد سواء بالزيادة أو نقص لأي جزء من الأعمال .
  - الاستشاري ليس له السلطة في إعفاء المُقاول من أي التزام من التزاماته تجاه العقد.
  - تعيين ممثلة ومعاونيه بشرط اعتمادهم من المالك وتحديد صلاحية وحدود سلطة أي منهم.
  - تفسير أي تباين في مستندات العقد ، ومحاولة اتخاذ قرار مناسب وحل ودي في حالة قيام نزاعات بين طرفي العقد.
  - مراجعة واعتماد الأعمال التي يقوم المُقاول بتصميمها بعد أخذ رأي المالك.
  - اعتماد الجهاز الفني للمقاول وطلب تغير أي منهم إذا تطلب الأمر ذلك.
  - اعتماد تخطيط الأعمال على الطبيعة.
  - الاشتراك في لجنة تسليم موقع العمل إلي المُقاول.
  - تكليف المُقاول أواعتماد طلبة بالعمل ليلا أو ساعات إضافية لتعويض التأخير بعد موافقة المالك.
  - الاشتراك في لجنة التسليم الابتدائي ولجنة التسليم النهائي للأعمال.
  - تقييم التعديلات والأعمال الإضافية للمشروع.
  - القيام بأعمال القياس ومراجعة كشوفات حصر الأعمال وجرد تشوينات المواد والمصنعات ومراجعة كشوفات الدفعات (المُستخلصات) المُقدمه من المُقاول.
  - الاشتراك في لجان سحب الاعمال في حالة سحب العمل من المُقاول.

- إعطاء التعليمات والأوامر في حالة لزوم أجراء أية إصلاحات للمشروع.
- للاستشاري أن يعين مُمثلا له على نفقته بعد موافقة المالك عليه ، ويكون مُمثل الاستشاري مسئولا إمام الاستشاري وبصفة عامة يكون له الوجبات والسلطات التي يحددها له الاستشاري ويكون مُمثلا للاستشاري في موقع العمل.
- للاستشاري الحق في تعيين أي عدد من المعاونين على نفقته لمعاونة مُمثلة في القيام بواجباته بعد موافقه المالك ، وعليه أن يخطر المُقاول كتابة بأسماء هؤلاء المعاونين.

- جميع تعليمات الاستشاري أو مُمثله إلي المُقاول يجب أن تكون كتابة وإذا أصدر الاستشاري أو مُمثلة تعليمات شفوية يجب أن يمتثل المُقاول إلي هذه التعليمات ، ويجب على الاستشاري أو مُمثلة تأكيد هذه التعليمات كتابة سواء قبل أو بعد تنفيذ تلك التعليمات، ويتم ذلك بأن يقدم المُقاول كتابيا إلى الاستشاري أو مُمثلة يطالبه تأكيد التعليمات الشفوية وذلك خلال ٧ أيام من صدور هذه التعليمات وإذا لم يعترض عليها الاستشاري أو مُمثلة خلال ٧ أيام من تسلمه طلب التأكيد اعتبرت هذه التعليمات كأنها تعليمات كتابية.

مادة (٧): مُستندات العقد:

- **لغة العقد:** يحرر العقد باللغة العربية.
- **القانون الحاكم:** القانون الذي يسري تطبيقه في كل ما يتعلق بالعقد وتنفيذه هو القانون رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ ولائحته التنفيذية، وقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقانون المدنى والقوانين ذات الصلة.
- **تفسير أي تباين في مستندات العقد:**
  - تعتبر جميع المستندات المكونة للعقد وحدة واحدة تكمل وتفسر بعضها البعض، وفي حالة ظهور أي تباين أو التباس في تلك المستندات يتم توضيحها وتصحيحها بواسطة الاستشاري الذي سيقوم بدوره بإخطار المُقاول كتابيا عن قراره بهذا الشأن الذي سيكون ملزما للمقاول ولا يحق له أن يعترض علية أو يطالب بسببه بأي زيادة في الأسعار أو أي تعويض ويعتبر المُقاول أنة قد وضع فئاته على هذا الأساس.
- **حفظ وتسليم الرسومات والمستندات:**
  - يجب أن تبقي جميع أصول الرسومات الخاصة بالمشروع محفوظة بالكامل لدي المالك ويقوم المالك بتسليم المُقاول نسختين من الرسومات والمستندات بدون مقابل وفي حاله طلب المُقاول نسخا إضافية يكون ذلك علي حساب المُقاول ، ومحظور علي المُقاول إن ينقل إلي الغير أي مستندات أو رسومات أو يستعملها خارج نطاق العقد ، وعلي المُقاول أن يحتفظ بمكتبه بموقع العمل بنسخة كاملة من رسومات المشروع وان يؤشر عليها أولا بأول بكل ما يدخل علي العمل من تغييرات أو تعديلات عن الرسومات الأصلية للمشروع وذلك إثناء تقدم العمل ، ويجب علية أجراء هذا العمل بطريقة مرتبة لأعداد نسخة أصلية قابلة للنسخ من **AS BUILT DRAWINGS** لحفظها وتسليمها للاستشاري ونسخة منها للمالك معتمدة من الاستشاري .
  - كما يجب علي المُقاول أن يزود الاستشاري بأربع نسخ من جميع الرسومات **SHOP DRAWINGS** والمواصفات والمستندات الاخرى التي أعدها بمعرفته وقدمها وتم اعتمادها بواسطة الاستشاري بالإضافة إلي نسخة قابلة للنسخ من المستندات التي لا تصلح للنسخ بواسطة آلات النسخ التصويري العادية + (نسخه المالك).
- **تواجد نسخة من المستندات بالموقع:**

يجب علي المُقاول الاحتفاظ بنسخة كاملة من مستندات العقد بالموقع ويجب أن تبقي هذه النسخة مهيئه للإطلاع والاستخدام من قبل الاستشاري أو مُمثلة أو المالك أو من يمثله في جميع أوقات العمل بالمشروع .

- **تعطيل الأعمال بسبب الرسومات**

[illegible]

- **الرسومات والتعليمات الفنية**

[illegible]

- **الأعمال التي يقوم المقاول بتصميمها**

[illegible] SHOP DRAWINGS [illegible]

مادة [illegible]: التزامات المالك

- تسليم الموقع: [illegible]
- التعليمات والقرارات: [illegible]

التصاريح والتراخيص اللازمة لتنفيذ المشروع: [illegible]

[illegible] المالك: [illegible]

[illegible]